

Commune des

Granges-le-Roi

Département de l'Essonne

Plan local d'urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation



PLU arrêté par délibération du Conseil municipal du 15 juin 2022

Mairie des Granges-le-Roi

8, rue des Popineaux

91410 LES GRANGES LE ROI

01 64 59 73 54

mairie.lesgrangesleroi@wanadoo.fr

Sommaire

Sommaire	2
Introduction	3
1. Créer du logement dans un corps de ferme : Secteur de la ferme 84, rue d’Angerville	4
Caractéristiques et enjeux du secteur de projet	4
Vocation du secteur, programme et principales orientations	5
2. Valoriser un ensemble patrimonial en créant du logement : Secteur du four à chaux	7
Caractéristiques et enjeux du secteur de projet	7
Vocation du secteur, programme et principales orientations	8
3. Créer une diversité de logements et permettre des traversées piétonnes : Secteur de la rue de la Sablonnière	10
Caractéristiques et enjeux du secteur de projet	10
Vocation du secteur, programme et principales orientations	11
4. Créer du logements et valoriser le caractère arboré : Secteur de la rue de Gillon.....	13
Caractéristiques et enjeux du secteur de projet	13
Vocation du secteur, programme et principales orientations	14
5. Conforter la trame verte et bleue	16

Introduction

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent une pièce obligatoire du PLU (article L151-2 3° du code de l'urbanisme) dont le contenu est encadré par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L141-16 et L141-17 » (article L151-6 du code de l'urbanisme).

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 [...]. » (article L151-7 du code de l'urbanisme).

Les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, repérés au plan de zonage, peuvent être urbanisés sous réserve que le projet d'urbanisation s'inscrive dans un rapport de compatibilité avec les principes énoncés dans le présent document.

1. Créer du logement dans un corps de ferme

Secteur de la ferme 84, rue d'Angerville

Caractéristiques et enjeux du secteur de projet

Localisation du secteur de projet

Le secteur de projet se situe le long de la rue d'Angerville, dans le cœur historique du village. La ferme est en face de l'école des Tilleuls. Elle est bordée à l'ouest par la rue de la Fontaine qui mène à la lisière du massif forestier.

Accès

La ferme dispose d'un accès piéton et automobile par deux portails, rue d'Angerville.

État du foncier



Le secteur s'étend sur deux parcelles : la parcelle C 801, d'une superficie de 1 210 m², qui correspond à l'enceinte de la ferme et la parcelle C 802, d'une superficie de 930 m², qui correspond à l'espace jardiné à l'arrière de la ferme. Ces deux parcelles appartiennent à un propriétaire privé.

Bâtiments existants

La ferme est composée d'un logis, perpendiculaire à la rue, d'un bâtiment agricole en équerre par rapport au logis et de hangars agricoles ouverts. Les bâtiments sont implantés autour d'une cour de ferme rectangulaire. La surface au sol des bâtiments existants susceptibles d'accueillir des logements ou des activités économiques est d'environ 260 m² au total.

Espaces extérieurs

La cour est ouverte. Elle est clôturée sur la rue par un mur haut en pierre.



Vocation du secteur, programme et principales orientations

La ferme de la rue d'Angerville a vocation d'accueillir **environ 4 à 6 logements et / ou des activités économiques** dans le cadre de la réhabilitation du logis, du changement de destination du bâtiment agricole et d'une éventuelle construction neuve à la place du hangar agricole. Cette transformation de la ferme devra se faire en préservant ses qualités architecturales, urbaines et paysagères.

Programme et typologie des logements

- Le secteur de projet accueillera 4 à 6 logements, dont au moins 50% de petits logements (2 à 3 pièces).
- Le secteur de projet pourra également accueillir des activités économiques à condition qu'elles ne génèrent aucune nuisance pour les habitations.

Formes urbaines

- La réhabilitation des bâtiments existants en vue de leur transformation en logements ou locaux d'activités économiques se fera en préservant leurs qualités architecturales.
- La réhabilitation des bâtiments existants répondra aux exigences environnementales, notamment par l'isolation des bâtiments et l'utilisation de matériaux biosourcés.
- La nouvelle construction sera implantée à l'endroit des anciens hangars agricoles, en pignon sur la rue d'Angerville.
- La volumétrie de la nouvelle construction sera en cohérence avec celles des bâtiments existants.
- L'écriture architecturale de la nouvelle construction ne devra pas constituer un pastiche des bâtiments existants. L'écriture architecturale contemporaine, en contraste avec celle des bâtiments existants, sera privilégiée.

Espaces extérieurs

- La cour devra être maintenue ouverte et sera commune à tous les logements.
- La cour fera l'objet d'un traitement sobre et perméable, préservant son identité rurale.
- L'espace jardiné à l'arrière du corps de ferme sera préservé.
- Le mur de clôture en pierre sera préservé.

Accès, desserte et stationnement

- Les places de stationnement automobile seront aménagées le plus proche possible de la rue, par exemple à la place des hangars agricoles.
- Les places de stationnement feront l'objet d'un traitement le plus sobre possible et seront traitées dans une nature de sol perméable qui permette l'infiltration des eaux pluviales.

Schéma de l'état existant



- 1 Le logis**
Surface au sol : 110 m²
Hauteur : RDC + 1 étage + comble
- 2 Bâtiment agricole**
Surface sol : 150 m²
Hauteur : RDC + comble
- 3 Hangars agricoles**
Surface sol : 220 m²
Hauteur : RDC + comble

- Logement existant
- Bâtiment agricole
- Hangar agricole
- Cour
- Jardin
- Mur en pierre
- Portail

Schéma de principes d'aménagement



- Bâtiment susceptible d'accueillir de nouveaux logements
- Cour
- Espace jardiné
- Stationnement
- Mur en pierre à préserver
- Accès à préserver

2. Valoriser un ensemble patrimonial en créant du logement

Secteur du four à chaux

Caractéristiques et enjeux du secteur de projet

Localisation du secteur de projet

Le secteur de projet se situe dans la frange forestière au nord du bourg, rue de la Fontaine. Le secteur de projet est bordé par la forêt de Dourdan au nord par le tissu pavillonnaire le long de la rue de la Fontaine.

Les constructions de la rue de la Fontaine sont implantées en milieu de parcelle laissant une grande place aux espaces de jardin. La présence d'arbres de hautes tiges confère une ambiance forestière à cette partie du bourg.

Accès

Le secteur de projet est desservi par la rue de la Fontaine. L'accès se fait par un portail métallique.

État du foncier



Le secteur s'étend sur la parcelle C 1194. Sa superficie est d'environ 5000 m². Cette parcelle appartient à un propriétaire privé.

Site

Le secteur de projet constitue un ancien four à chaux. L'ensemble bâti se compose d'une maison bourgeoise en façade sur la rue de la Fontaine, d'un ancien bâtiment de fabrique de briques et du four à chaux et à tuile.

Le bâtiment susceptible d'accueillir de nouveaux logements est la fabrique. Le bâtiment est de forme rectangulaire allongée et s'élève en RDC + combles. Il est constitué d'un soubassement en pierre et d'un rehaussement en brique. Il est surmonté d'une toiture à deux pans en tuile plate avec débords de toiture. Actuellement, le bâtiment est en mauvais état.

Les bâtiments sont implantés dans un vaste jardin planté d'arbres fruitiers.

Le site est clôturé par une haie.

Vocation du secteur, programme et principales orientations

Le secteur de projet a vocation d'accueillir **4 à 6 logements** dans le cadre de la réhabilitation de l'ancienne fabrique. Cette transformation de l'ancienne fabrique devra se faire en respectant les qualités architecturales du bâtiment de l'ancienne fabrique.

Programme et typologie des logements

- Le secteur de projet accueillera 4 à 6 logements.

Formes urbaines

- La réhabilitation de l'ancienne fabrique en vue de sa transformation en logements se fera en préservant ses qualités architecturales.
- La réhabilitation de l'ancienne fabrique répondra aux exigences environnementales, notamment par l'isolation des bâtiments et l'utilisation de matériaux biosourcés.

Espaces extérieurs

- Les espaces extérieurs de jardin devront être maintenus en pleine terre au maximum.
- Les arbres devront être conservés et / ou replantés.
- Les nouveaux arbres plantés seront d'essences locales (voir palette végétale).
- La haie existant devra être préservée, à l'exception d'un percement éventuel pour l'aménagement d'un nouvel accès.

Accès, desserte et stationnement

- L'accès piéton et automobile se fera depuis la rue de la Fontaine.
- Les places de stationnement seront aménagées le plus proche possible de la voie publique.
- Les places de stationnement feront l'objet d'un traitement le plus sobre possible et seront traitées dans une nature de sol perméable qui permette l'infiltration des eaux pluviales.

Schéma de l'état existant








Ancienne fabrique
Surface sol : 290 m²
Hauteur : RDC + comble

-  Logement
-  Ancienne fabrique
-  Jardin arboré
-  Haie
-  Accès

Schéma de principes d'aménagement



-  Bâtiment susceptible d'accueillir de nouveaux logements
-  Jardin arboré à préserver
-  Haie à préserver
-  Accès à préserver
-  Accès à créer

3. Créer une diversité de logements et permettre des traversées piétonnes Le secteur de la rue de la Sablonnière

Caractéristiques et enjeux du secteur de projet

Localisation du secteur de projet

Le secteur de projet se situe au cœur du village. Il est inséré dans le tissu pavillonnaire. Il traverse l'îlot formé par les rues de la Sablonnière au nord et la rue de Marchais au sud. Il est desservi par les deux rues.

Autour du secteur de projet, les constructions sont implantées en milieu de parcelle, laissant une large place aux espaces de jardins.

État du foncier



Le secteur occupe les parcelles C 943 et C 944. La superficie totale du secteur est de 2680 m². Ces parcelles appartiennent à un propriétaire privé.

Site

Le secteur de projet constitue un espace ouvert en prairie, surélevé par rapport à la rue de la Sablonnière. La limite sud du site est marquée par un talus.



Vocation du secteur, programme et principales orientations

Le secteur de projet de la rue de la Sablonnière a vocation d'accueillir environ **4 à 6 logements** dans le cadre d'une opération d'ensemble. L'aménagement du secteur devra respecter les qualités urbaines et paysagères du site.

Programme et typologie des logements

- Le secteur de projet accueillera 4 à 6 logements.

Formes urbaines

- Les nouvelles constructions seront implantées de manière parallèle aux voies publiques.
- Les constructions seront de volumes simples. Elles feront l'objet d'une écriture architecturale soignée, tout pastiche est interdit. L'écriture architecturale contemporaine sera privilégiée.
- Les nouvelles constructions répondront aux exigences environnementales, notamment par l'orientation au sud des façades principales, l'isolation des bâtiments et l'utilisation de matériaux biosourcés.

Espaces extérieurs

- Chaque logement bénéficiera d'un espace extérieur privatif (jardin ou terrasse).
- Des espaces extérieurs communs à l'ensemble de l'opération seront également aménagés.
- 70% des surfaces de jardin sont traités en pleine terre et planté d'un arbre de haute-tige. Les jardins doivent être plantés d'essences locales.
- Les clôtures sont composées de haies vives ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences variées, en favorisant les végétaux d'essences locales (palette végétale annexée).

Accès, desserte et stationnement

- L'accès automobile et piéton se fera depuis la rue de Marchais pour la partie nord et depuis la rue de la Sablonnière pour la partie sud de l'opération.
- Les places de stationnements seront groupées et aménagées le plus proche possible de la voie publique.
- Les places de stationnement extérieures sont traitées dans une nature de sol perméable, permettant l'infiltration des eaux pluviales, et seront plantées d'arbres.

Plan de l'état existant



Schéma de principes d'aménagement



4. Créer du logement et valoriser le caractère arboré Le secteur de la rue de Gillon

Caractéristiques et enjeux du secteur de projet

Localisation du secteur de projet

Le secteur de projet se situe au cœur du village, entre le cœur historique de la rue d'Angerville et les secteurs pavillonnaires.

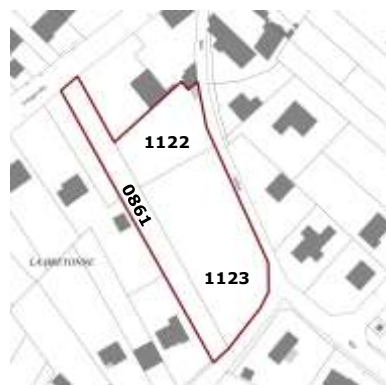
Le secteur de projet est bordé par la rue d'Angerville au nord, la rue de Gillon à l'est et la rue Grimoire au sud.

Le long de la rue d'Angerville, le bâti est composé d'anciennes fermes et maisons rurales implantées à l'alignement de la voie alors qu'à l'ouest, au sud et à l'est du secteur de projet les constructions sont implantées en milieu de parcelle, laissant une large place aux espaces de jardins.

Accès

Le secteur de projet constitue une parcelle d'angle. Il est desservi par la rue de Gillon et la rue Grimoire. La parcelle B 0861 débouche sur la rue d'Angerville.

État du foncier



Le secteur de projet occupe les parcelles B 1122 et B 1123 ainsi qu'une partie de la parcelle B 0861. La superficie totale du secteur est de 6865 m². Ces parcelles appartiennent à un propriétaire privé.

Site

Le secteur de projet constitue un îlot de verdure au cœur du village. Cet espace de jardin est planté d'arbres de hautes tiges. Les limites entre le secteur de projet et la voie publique sont constituées de haies vives.



Vocation du secteur, programme et principales orientations

Le secteur de projet de la rue Gillon a vocation d'accueillir environ **6 à 8 logements** dans le cadre d'un aménagement qui devra respecter les qualités urbaines et paysagères du site.

Programme et typologie des logements

- Le secteur de projet accueillera 6 à 8 logements.

Formes urbaines

- Les constructions seront de volume simple. Elle fera l'objet d'une écriture architecturale soignée, tout pastiche est interdit. L'écriture architecturale contemporaine sera privilégiée.
- Les nouvelles constructions répondront aux exigences environnementales, notamment par l'orientation au sud des façades principales, l'isolation des bâtiments et l'utilisation de matériaux biosourcés.

Espaces extérieurs

- L'opération sera bordée par une sente piétonne reliant la rue d'Angerville à la rue Grimoire.
- La sente est traitée en matériaux de sol perméables qui facilitent l'infiltration des eaux de pluie et limitent le ruissellement de surface.
- La sente sera accompagnée d'une bande de plantations des trois strates végétales (arborescente, arbustive, herbacée) favorisant les plantes mellifères.
- Chaque logement bénéficiera d'un espace extérieur privatif (jardin ou terrasse).
- Aux abords des logements, les espaces extérieurs constitueront une cour commune. Le traitement du sol de la cour sera sobre et perméable.
- Au-delà, les espaces extérieurs seront traités en pleine terre. Dans la mesure du possible, les arbres existants seront conservés. Les espaces jardinés seront plantés d'essences locales (voir palette végétale).
- Les clôtures seront composées de haies vives ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences variées, en favorisant les végétaux d'essences locales (voir palette végétale).

Accès, desserte et stationnement






- L'accès automobile et piéton se fera depuis la rue Gillon et la rue Grimoire.
- Les places de stationnement seront groupées et aménagées le plus proche possible de la voie publique.
- Les places de stationnement seront traitées dans une nature de sol perméable, permettant l'infiltration des eaux pluviales, et seront plantées d'arbres.

Plan de l'état existant



Schéma de principes d'aménagement



-  Construction neuve à destination de logements
-  Espace jardiné et arboré
-  Haie à préserver
-  Sente piétonne
-  Accès à créer

5. Conforter la trame verte et bleue

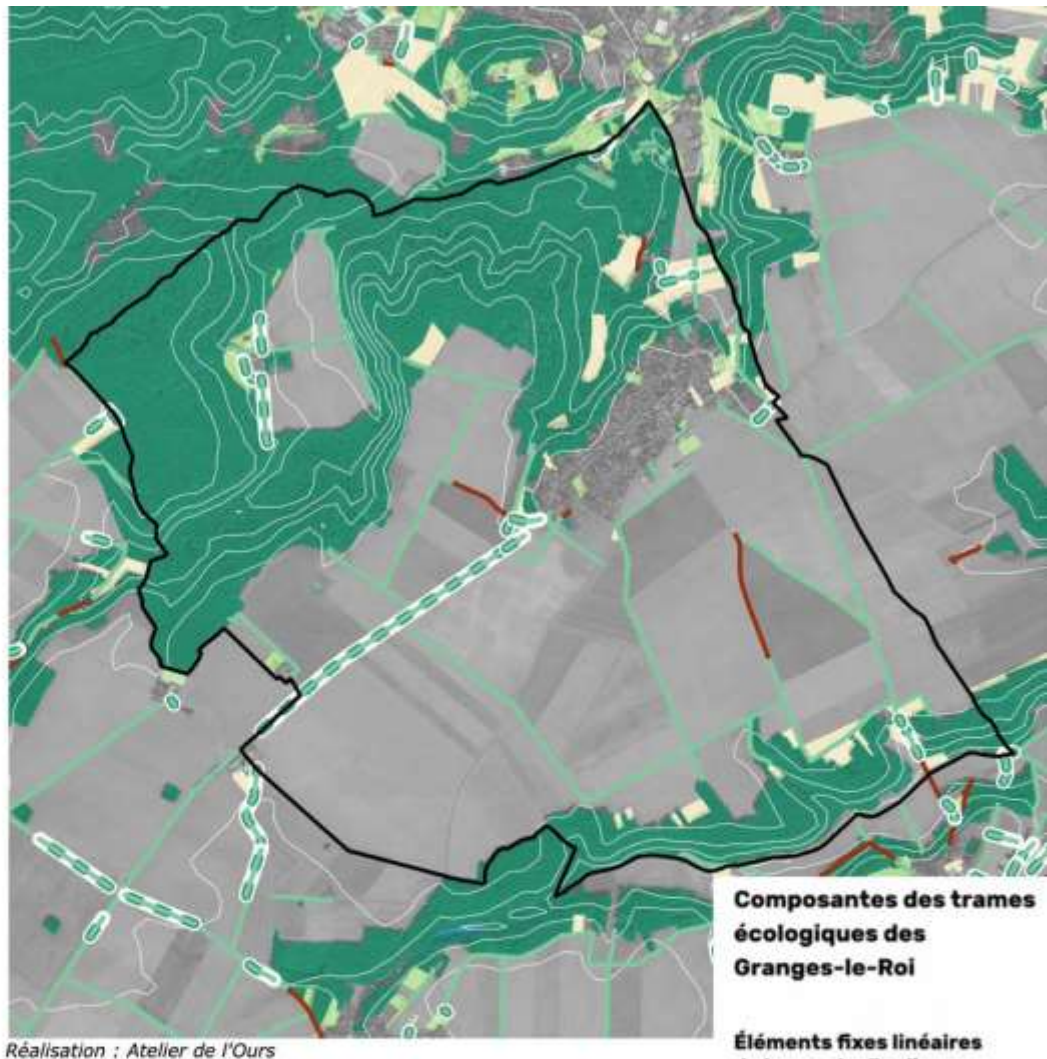
Caractéristiques et enjeux du projet

L'objectif de cette OAP est de parvenir au maintien et à l'amélioration des fonctionnalités écologiques à toutes les échelles du territoire.

Elle protège les éléments des réservoirs de biodiversité, et des corridors qui assurent les liaisons entre ces corridors.

Elle est constituée de :

- La Trame bleue
- La Trame verte en milieu urbain
- Les corridors sur le plateau agricole
- La Trame verte en milieu forestier



Réalisation : Atelier de l'Ours

Prescriptions

Les interventions pouvant modifier la topographie (excavations, exhaussements, dépôts de toute nature), la structure pédologique (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage notamment) sauf dispositions spécifiques précisées dans les prescriptions particulières ci-dessous.

La trame bleue

La végétation des milieux humides joue un rôle dans l'épuration des eaux de ruissellement. Riches en insectes, ces milieux servent aussi de refuge, lors des fauches par exemple, à de nombreuses espèces d'oiseaux et jouent un rôle déterminant dans le fonctionnement de l'écosystème aquatique (invertébrés, zones de frayères,...). Les ensembles de milieux humides jouent aussi un rôle de corridor et constituent un réseau de végétation dense pour la libre circulation des espèces.

La commune disposait autrefois de nombreuses mares, il en reste aujourd'hui trois : la mare Grimoire, la mare des champs et la mare de l'abbaye de l'Ouÿe.

Les mares sont à préserver et ne peuvent être détruites par comblement, remblais ou drainage. Elles sont repérées au Plan de zonage et classées Eléments du patrimoine environnemental à protéger au titre du L. 151- 23 du code de l'urbanisme.

Les cours d'eau et ruisseaux secs qui s'observent dans les thalwegs des vallées de la commune font également partie de la trame bleue communale.

Sont interdits, dans un périmètre de 5 mètres autour des mares et des axes de ruissellement :

- le pompage ou le rejet artificiel, susceptibles de modifier les niveaux d'eau ;
- les affouillements et exhaussements de sol ;
- le drainage, le remblaiement et les dépôts ;
- la plantation d'espèces pouvant nuire au développement de la végétation hygrophile (type peuplier) ;
- l'imperméabilisation sols.

La trame verte en milieu urbain

Les jardins et parcs sont des milieux privilégiés dans le tissu urbain, ils permettent de réduire la coupure écologique dans le village et maintiennent une perméabilité du sol et de gestion des eaux de ruissellement. Ils participent à l'ambiance végétale du village et sont des refuges pour les oiseaux et petits mammifères.

Les cœurs d'îlots du bourg renferment une biodiversité à protéger. Ils permettent d'assurer la continuité entre les deux grands corridors à l'échelle du grand territoire : la vallée de l'Orge et la vallée de la Renarde. Ces jardins, classés en zone Uj sont protégés dans le cadre de cette OAP.

Les éventuelles extensions de constructions existantes et aménagements devront être conçus pour permettre la conservation de la végétation du site et des grands arbres (potager, parc arboré...).

Les arbres remarquables sont des éléments forts du paysage. Ils animent l'espace public dans le village, créent des espaces verdoyants, apportent de l'ombre et participent à la ruralité du village. Ils accompagnent le bâti et servent de point de repère dans l'espace.

L'ensemble des arbres identifiés sous soumis à autorisation d'abattage.

Si l'état de dangerosité ou le mauvais état phytosanitaire de l'arbre est avéré et l'autorisation acceptée, l'arbre devra être remplacé par un arbre de haute-tige (d'essence identique ou indiqué dans la liste d'essence recommandée, annexée au règlement).

La plantation devra être réalisée de préférence au même endroit, après dessouchement, ou dans un rayon de deux mètres autour de l'arbre abattu.

Les corridors sur le plateau agricole

Les haies champêtres et les alignements d'arbres sont des ensembles d'une diversité floristique importante, servant d'abris et de nourriture pour la faune. Elles assurent un rôle de brise-vent permettant de protéger les animaux des prés, les bâtiments agricoles et habitations d'intempéries et de réguler les températures dans les champs et les jardins. Lorsqu'elles sont implantées en travers de la pente, les haies réduisent le ruissellement et favorise l'infiltration des eaux dans le sol. Elles préviennent ainsi l'érosion des sols agricoles et des jardins, réduisent les coulées de boue et limite les inondations.

L'alignement de frênes de la RD838 est la seule composante de la trame arborée sur le plateau. Il

joue un rôle de corridor arboré entre le bourg et la Villeneuve.

La coupe des arbres et l'abattage des haies ne peuvent être autorisées que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente (liste d'essences recommandées en annexe).

Les chemins et bandes enherbées

Les chemins ruraux enherbés constituent de véritables corridors écologiques nécessaires au déplacement des espèces sur le plateau agricole. Ils permettent de relier deux bosquets ou garennes dans un milieu anthropisé. Les bandes enherbées permettent de gérer les eaux de ruissellement des sols cultivés et de prévenir le lessivage des sols et les coulées de boue lors des orages.

Les chemins enherbés ou en terre, constituent des éléments de corridors de la biodiversité à l'échelle communale, Le tracé des chemins ainsi que leur revêtement poreux ou enherbés sont protégés dans le cadre de cette l'OAP.

Aussi :

Le tracé des chemins doivent conservés ;

Les sols perméables doivent être maintenus perméables ;

Il est interdit de poser des clôtures inamovibles empêchant le cheminement ;

Le couvert végétal doit être maintenu ;

Il est interdit de réaliser des travaux aratoires, des semis, plantations ou boisements.

Ces éléments sont repérés au Plan de zonage et protégés au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme.

La trame verte en milieu forestier

Les secteurs boisés de la commune sont classés en Espaces Boisés Classés (EBC) sur le plan de zonage. Ce classement permet une protection renforcée des boisements, et de la continuité écologique majeure qu'ils représentent (trame verte). Dans ces secteurs, l'abattage des arbres est soumis à autorisation ; la replantation, dans des proportions équivalentes, est obligatoire après coupe des arbres. Le tracé des EBC se base sur la carte du massif boisé de plus de 100ha et la photographie aérienne permettant de prendre en compte la progression des boisements.